

27.2.2013

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2012

Y-0691852-5

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2012 - 31.12.2012	1
TILINPÄÄTÖS (FAS)	
- TULOSLASKELMA	5
- TASE	6
- RAHAVIRTUALASKELMA	8
- LIITETIEDOT	9
- YRITYKSEN PERUSTIEDOT JA TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET	9
- TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	10
- TASEEN LIITETIEDOT	11
- VASTUUSITOUMUKSET JA LÄHIPIIRI	14
- OSAKKEENOMISTUKSEN JAKAUTUMA JA TIEDOT OSAKKEENOMISTAJISTA	15
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET	16

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2012 - 31.12.2012

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Kansainvälisen talouskriisin heijastukset ovat näkyneet selvästi vuodesta 2011 lähtien myös Suomen toimitilamarkkinoilla. Vuonna 2012 epävarmuus Suomen talouden suunnasta lisääntyi, kun tietoja kauppataseen alijäämästä, teollisuusyritysten lomautuksista ja irtisanomisista sekä kotimaisten investointien vähenemisestä tuli julki.

Toimitilamarkkinoiden transaktiovolyymi kasvoi hieman edellisvuoteen verrattuna ja oli vuonna 2012 noin 2,0 miljardia euroa. Lainoittajat suhtautuvat kriittisesti kiinteistökauppojen rahoittamiseen ja lainaehdot on kiristetty. Nämä seikat rajoittavat osaltaan kiinteistömarkkinoiden aktiiviteettia.

Tyhjän toimitilamäärä pääkaupunkiseudulla on edelleen suuri, noin miljoona neliometriä. Eniten tyhjää toimitilamäärää on Espoossa, noin 15 %. Muissa tilatyypeissä vakaakäyttö on vähäisempää. Yritykset tavoittelevat edelleen toimitilakustannusten säästöjä, mikä luo aktiiviteettia erityisesti vuokramarkkinoille. Kysynnän kohdistuminen moderneihin tiloihin tukee myös toimitiloiden uudisrakentamista. Yritykset haluavat samalla paremmat ja toimivammat tilat, joten vakaakäyttö on erityisesti vanhempien toimistokiinteistöjen ongelma. Toisaalta myös vanhemmat, edullisemmat ja hyvinhoidetut kohteet kiinnostavat käyttäjiä, mistä hyvänä esimerkkinä on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj: n korkea vuokrausaste vaikeasta markkinatilanteesta huolimatta.

Sijoittajien tuottovaatimukset säilyivät v. 2012 aikana likimain ennallaan. Matalimmat tuottovaatimukset ovat Helsingin ydinkeskustan primekohteissa. Ydinkeskustan ulkopuolella tuottovaatimusten vaihtelu on voimakasta kohteiden ominaisuuksista riippuen. Tuottovaatimukset tulevat todennäköisesti säilymään likimain ennallaan alkuvuoden 2013 aikana.

TILIKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj osti 1.11.2012 tehdyllä kaupalla Oy Primula Ab: n konkurssipesältä Vantaan Petikossa osoitteessa Tiillitie 9 sijaitsevan teollisuuskiinteistön. Rakennus on valmistunut v. 1999 ja sen laajuus on noin 4 500 m². Rakennus on kokonaisuudessaan vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Oy Lantmännen Unibake Ab Finlandille leipomotoimintoja varten.

Suutarilassa Ramirent Oyj: n käyttöön rakennetun huolto- ja sosiaalirakennuksen 1. vaihe valmistui 15.6.2012. Kokonaisuudessaan hanke valmistui lokakuussa 2012 ja sen laajuus on noin 1000 m².

Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi elokuussa 2012 asemakaavamuutoksen, joka omalta osaltaan mahdollistaa yhtiön lähivuosien merkittävimmän jalostuskohteen toteuttamisen Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 7. Kaavamuutos tuli lainvoimaiseksi marraskuussa 2012.

Yhteensä tilikaudella tehtiin investointeja 8,7 Meur:lla (17,8 Meur).

LIIVEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2012 oli 13,4 Meur (11,7 Meur). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 98 %:ssa (97 %), ja nettovuokratuotto oli 9,1 Meur (7,7 Meur). Tilikauden tulos ennen veroja oli 3,8 Meur (2,6 Meur).

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,11 eur (0,08 eur).

Keskeiset tunnusluvut liiketoiminnasta sekä taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

TUNNUSLUVUT	TILIKAUSI		
	2012	2011	2010
Vuokrausaste, %	98	97	96
Liikevaihto, teur	13 379	11 650	10 328
Liikevoitto, teur	4 892	3 621	3 269
Liikevoitto (%)	36,6	31,1	31,7
Tulos/osake,eur	0,11	0,08	0,07
Oma pääoma /osake, eur	2,73	2,74	2,78
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	4,8	3,8	3,8
Oman pääoman tuotto, % p.a.	4,0	2,7	2,4
Omavaraisuusaste, %	63,7	66,4	73,2

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 64 % (66 %) ja markkina-arvoin 67 % (69 %), mikä ylittää tavoitteen mukaisen n. 60 %: n minimitason.

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 7,2 Meur (5,2 Meur). Investointien rahavirta tilikaudella oli -8,1 Meur (-13,0 Meur). Tehdyistä rahamarkkinasijoituksista realisoitiin tilikaudella 0,2 Meur (3,9 Meur). Tilikaudella hankittiin yksi kiinteistö, kun taas edellisenä vuonna hankittiin kolme kiinteistöä. Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 8,3 Meur (17,4 Meur).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli 0,3 Meur (8,2 Meur). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 2,7 Meur (6,2 Meur). Uusia lainoja otettiin 6 Meur (15,0 Meur). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 6 t eur (32 t eur) ja osinkoja maksettiin 3,0 Meur (3,0 Meur).

Konsernin korolliset velat 31.12.2012 olivat 34,8 Meur (31,5 Meur).

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu- ja 5,0 miljoonaa euroa Englannin punta-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat ovat koron- ja valuuttanvaihtosopimuksilla muutettu euro-määräisiksi. Muutossopimusten mukaisesti valuuttamääräiset lainat muuttuvat määräajan kuluttua euro-määräisiksi, eikä yhtiöllä ole valuuttariskiä, ellei sopimuksia pureta kesken kauden. Järjestelyllä on pystytty alentamaan luottojen korkokustannuksia.

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset ajalle 2013–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2012 oli 21,0 Meur (20,3 Meur) eli korkosuojausaste oli 60 % (64 %). Korkosuojausaste on konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisella vähimmäissuojaustavoitetasolla, joka on 50 - 60 %.

Tilikauden päättyessä taseen loppusumma oli 107,9 Meur (103,8 Meur).

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2012. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot nousivat 0,9 Meur (0,4 Meur) ajankohtaan 31.12.2011 verrattuna huomioiden tilikaudella tehdyt uudishankinnat 5,3 Meur (16,3 Meur) ja olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyt investoinnit 3,4 Meur (1,5 Meur). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2012 oli yhteensä 133,7 Meur (31.12.2011: 124,2 Meur). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,7 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2011 oli 8,8 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2013.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2012 oli 3,57 eur/osake (31.12.2011: 3,45 eur/osake).

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin

1000 euroa

	31.12.2012	31.12.2011
Oma pääoma FAS	68 509	68 786
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	27 060	22 729
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-5 791	-4 828
Osakekannan oikaistu nettosubstanssiarvo	89 778	86 686
Osakelukumäärä	25 117 005	25 118 835
Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin	3,57	3,45

OSAKKEET

Yhtiö hankki tilikaudella omia osakkeita 1.830 kpl (9.185 kpl). Hankintahintana oli oikaistu nettosubstanssiarvo 31.12.2011 osingonjako huomioiden, eli 3,33 eur/osake. Omien osakkeiden mitätöinti, yhteensä 1.830 kpl, on rekisteröity kaupparekisterissä 8.6.2012. Yhtiön rekisteröity osakelukumäärä 31.12.2012 on 25.117.005 kpl.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiirin kanssa ei ole ollut tavanomaisesta poikkeavia liiketoimia. Johdon työsuhde-etuudet ovat vertailukauden tasolla.

Henkilöstöä koskevat tunnusluvut

TUNNUSLUVUT	TILIKAUSI		
	2012	2011	2010
Henkilöstön keskimääräinen lkm	6	6	6
Palkat ja palkkiot, teur	840	692	946

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 2.4.2012 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2011 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 eur/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Kaj Hedvall, Martti Leisti, Susanna Renlund, Wilhelm Rosenlew, Hannu Sohlberg ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Susanna Renlundin ja varapuheenjohtajaksi Martin Tallbergin.

VUODEN 2013 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo 51,6 miljoonaa euroa (51,2 Meur) ja taloudellinen vuokrausaste 98 % (97 %) ovat säilyneet edelleen korkealla tasolla. Nämä seikat yhdessä pitkäaikaisten ja luotettavien vuokralaistemme kanssa antavat toiminnallemme hyvät edellytykset hitaammankin talouskasvun aikana.

Yhtiön hyvä taloudellinen tilanne ja korkea omavaraisuusaste 64 % (66 %) mahdollistavat lähivuosina edelleen kiinteistöomaisuuden kasvattamisen sekä uudishankinnoin että omia käyttämättömiä rakennusoikeuksia hyödyntäen. Merkittävin jalostuskohde tulee olemaan Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 7 rakennettava n. 8 000 m²: n liikerakennus, jonka osalta rakentamispäätös pyritään tekemään v. 2013 aikana. Silloin hanke valmistuisi keväällä 2015.

Sekä yhtiön liikevaihdon että tuloksen odotetaan v. 2013 säilyvän ennallaan vuoteen 2012 nähden.

	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.-31.12.2012 EUR	1.1.-31.12.2011 EUR	1.1.-31.12.2012 EUR	1.1.-31.12.2011 EUR
LIIVEVAIHTO	1	13 379 090,77	11 650 008,64	13 379 090,77	11 650 008,64
Liiketoiminnan muut tuotot		138 355,98	0,00	138 355,98	0,00
Henkilöstökulut	2	-839 649,12	-692 063,69	-839 649,12	-692 063,69
Poistot ja arvonalentumiset	3	-3 123 008,45	-2 729 263,03	-55 296,00	-32 107,00
Liiketoiminnan muut kulut	4	-4 662 848,07	-4 608 004,99	-9 875 653,96	-9 366 777,27
LIIKEVOITTO		4 891 941,11	3 620 676,93	2 746 847,67	1 559 060,68
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Korko- ja rahoitustuotot		23 335,89	84 895,28	1 573 931,70	1 486 594,22
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 146 193,93	-1 140 676,47	-1 166 253,45	-1 158 193,80
		-1 122 858,04	-1 055 781,19	407 678,25	328 400,42
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		3 769 083,07	2 564 895,74	3 154 525,92	1 887 461,10
Tuloverot	6	-1 024 470,29	-667 596,38	-775 417,44	-490 677,54
TILIKAUDEN VOITTO		2 744 612,78	1 897 299,36	2 379 108,48	1 396 783,56

VASTAAVAA	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	7	0,00	0,00	121 000,00	0,00
Aineelliset hyödykkeet	7	106 772 641,09	101 573 571,98	132 888,86	102 962,15
Sijoitukset	8	1 286,64	1 286,64	99 261 643,33	94 542 603,67
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		106 773 927,73	101 574 858,62	99 515 532,19	94 645 565,82
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Pitkäaikaiset saamiset					
Pitkäaikaiset muut saamiset	9	0,00	201 457,53	0,00	201 457,53
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		728 673,95	254 653,28	595 425,22	90 280,48
Muut saamiset		173 092,01	369 666,24	119 963,27	232 961,52
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	10	1 730,41	449,28	1 730,41	449,28
Siirtosaamiset	11	7 565,74	519 301,44	651 770,76	1 348 218,32
Rahat ja pankkisaamiset		246 922,04	917 120,47	246 841,36	916 951,79
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		1 157 984,15	2 262 648,24	1 615 731,02	2 790 318,92
VASTAAVAA YHTEENSÄ		107 931 911,88	103 837 506,86	101 131 263,21	97 435 884,74

VASTATTAVAA	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR
OMA PÄÄOMA	12				
Osakepääoma		21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		6 991 822,68	6 998 257,84	6 991 822,68	6 998 257,84
Edellisten tilikausien voitot		37 745 764,30	38 862 725,14	32 342 209,93	33 959 686,57
Tilikauden voitto		2 744 612,78	1 897 299,36	2 379 108,48	1 396 783,56
		68 509 499,76	68 785 582,34	62 740 441,09	63 382 027,97
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma	13				
Laskennalliset verovelat		1 836 371,21	1 587 583,54	0,00	0,00
Lainat rahoituslaitoksilta		25 290 000,00	28 845 000,00	25 290 000,00	28 845 000,00
		27 126 371,21	30 432 583,54	25 290 000,00	28 845 000,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	14				
Lainat rahoituslaitoksilta		9 555 000,00	2 700 000,00	9 555 000,00	2 700 000,00
Saadut ennakot		10 837,96	7 254,23	10 837,96	7 254,23
Ostovelat		1 182 248,81	815 474,88	40 178,40	94 014,66
Velat saman konsernin yrityksille		0,00	0,00	2 426 767,60	1 849 038,79
Muut lyhytaikaiset velat		876 098,24	856 214,43	396 182,26	348 487,94
Siirtovelat		671 855,90	240 397,44	671 855,90	210 061,15
		12 296 040,91	4 619 340,98	13 100 822,12	5 208 856,77
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		39 422 412,12	35 051 924,52	38 390 822,12	34 053 856,77
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		107 931 911,88	103 837 506,86	101 131 263,21	97 435 884,74

	Konserni		Emoyhtiö	
	2012	2011	2012	2011
	EUR	EUR	EUR	EUR
	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
Liiketoiminnan rahavirta				
Tilikauden voitto	2 744 612,78	1 897 299,36	2 379 108,48	1 396 783,56
Oikaisut				
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa				
Liiketoiminnan muut tuotot	389 914,64	573 368,19	273 356,32	174 122,14
Satunnaiset tuotot	0,00	0,00	0,00	0,00
Poistot ja arvonalentumiset	3 123 008,45	2 729 263,03	55 296,00	32 107,00
Rahoituserät	1 122 858,04	1 055 781,19	-407 678,25	-328 400,42
Verot	1 024 470,29	667 596,38	775 417,44	490 677,54
Muut				
Käyttöpääoman muutokset				
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-187 430,53	-193 310,69	-394 647,26	-38 698,93
Osto- ja muiden velkojen muutos	27 177,14	183 208,61	72 550,30	-14 406,79
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 156 476,93	-1 152 676,00	-1 176 858,86	-1 170 699,50
Saadut korot ja rahoitustuotot	24 335,00	43 992,00	1 575 355,67	1 444 999,56
Maksetut verot	40 880,12	-612 615,38	41 196,63	-607 822,75
Liiketoiminnan rahavirta	7 153 349,00	5 191 906,69	3 193 096,47	1 378 661,41
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-8 310 853,07	-17 428 850,77	-209 200,69	-49 521,27
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	0,00	-4 141 310,85	-13 561 397,79
Sijoitusten myyntitulot	208 001,00	4 423 750,00	208 000,00	4 419 077,97
Verot sijoitusten myynnistä			0,00	0,00
Investointien nettorahavirta	-8 102 852,07	-13 005 100,77	-4 142 511,54	-9 191 841,09
Rahoituksen rahavirrat				
Lainojen nostot	6 000 000,00	15 000 000,00	6 000 000,00	15 000 000,00
Lainojen takaisinmaksut	-2 700 000,00	-6 230 000,00	-2 700 000,00	-6 230 000,00
Lainat konserniyhtiöille	0,00	2 500 000,00	0,00	2 500 000,00
Omien osakkeiden hankinta	-6 435,16	-31 646,78	-6 435,16	-31 646,78
Maksetut osingot	-3 014 260,20	-3 015 245,85	-3 014 260,20	-3 015 245,85
Rahoituksen rahavirta	279 304,64	8 223 107,37	279 304,64	8 223 107,37
Rahavarojen muutos	-670 198,43	409 913,29	-670 110,43	409 927,69
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	917 120,47	507 207,18	916 951,79	507 024,10
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	246 922,04	917 120,47	246 841,36	916 951,79

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT**TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET****PERUSTIEDOT**

Julius Tallberg-Kiinteistöt on kiinteistösijoitusyhtiökonserni, joka harjoittaa kiinteistösijoitus- ja jalostustoimintaa pääkaupunkiseudulla ja muissa kehittyvissä talouskeskuksissa Suomessa.

Konsernin emoyritys on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaistentie 7, 02270 Espoo.

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj kuuluu konserniin jonka emoyhtiö on Oy Julius Tallberg Ab. Emoyrityksen kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaistentie 7, 02270 Espoo.

LAATIMISPERUSTA

Tilinpäätös on laadittu FAS-laskentaperiaatteiden mukaisesti.

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n lisäksi kaikki tytäryhtiöt. Yhtiöiden väliset saamiset ja velat, tuotot ja kulut ja muut keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaan. Tytäryhtiöiden osakkeiden hankinta-arvon ja niiden hankintahetken oman pääoman erotuksen poistamaton osa on konsernitaseessa kohdistettu rakennuksiin ja maa-alueisiin. Laskennallista verovelkaa ei ole huomioitu, koska realisoitaessa on konsernin strategian mukaista myydä kiinteistöyhtiön osakekanta. Rakennuksiin kohdistettua konserniaktiivaa poistetaan rakennusten poistosuunnitelman mukaisesti.

POISTOT

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Vuotuiset poistoprosentit ja taloudelliset pitoajat ovat:

Toimisto- ja liikerakennukset	2 % pitoaika 50 v
Teollisuus- ja varistorakennukset	3 % pitoaika 33 v
Koneet- ja kalusto	25 % jäännösarvopoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	10-20 % pitoaika 5-10 v

Vuokrasopimusten mukaan vuokralaisilta perittävät saneeraus kustannukset sekä olennaiset vuokralaiskorjausmenot poistetaan vuokrasopimusten kestoaikana.

RAHOITUSVÄLINEIDEN ARVOSTAMINEN

Rahoitusvälineet arvostetaan hankintamenoon tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan.

MYYNIN TULOUTUS

Julius Tallberg Kiinteistöt -konsernin tuotot muodostuvat pääosin kiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokratuotot kirjataan kuukausikohtaisesti voimassa olevien vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti. Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj on tehnyt kaikki sijoituskiinteistöihin kuuluvien keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tiloja koskevat vuokrasopimukset vuokralle antajana, koska se hallitsee keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeenomistajana vuokrattavia huoneistoja.

YLLÄPITOKULUT

Ylläpitokulut ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvia käyttö-, huolto- sekä vuosikorjauskuluja ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

NETTOVUOKRATUOTTO

Nettovuokratuotto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu kun liikevaihdosta vähennetään ylläpitokulut.

LIIKEVOITTO

Liikevoitto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettovuokratuotosta vähennetään henkilöstökulut, poistot ja liiketoiminnan muut kulut ja lisätään liiketoiminnan muut tuotot.

ELÄKEKULUJEN JAKSOTUS

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna.

LASKENNALLISET VEROVELAT JA -SAAMISET

Konsernitilinpäätöksessä kertynyt poistoero on jaettu verovelkaan ja omaan pääomaan.

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan ja laskennallinen verosaaminen arvioitun todennäköisen saamisen suuruisena.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	eur		eur	
	Konserni		Emoyhtiö	
	2012	2011	2012	2011
1. LIIKEVAIHTO				
Vuokratuotot	13 361 842,49	11 634 277,24	13 361 842,49	11 634 277,24
Muu myynti	17 248,28	15 731,40	17 248,28	15 731,40
	13 379 090,77	11 650 008,64	13 379 090,77	11 650 008,64
2. HENKILÖSTÖKULUT				
Palkat, palkkiot ja tantiemit	663 828,59	551 519,93	663 828,59	551 519,93
Eläkemaksut	110 643,53	80 492,43	110 643,53	80 492,43
Muut henkilösivukulut	65 177,00	60 051,33	65 177,00	60 051,33
	839 649,12	692 063,69	839 649,12	692 063,69
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	6	6	6	6
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalla maksetut palkat ja palkkiot	228 978,94	218 910,19	228 978,94	218 910,19
Eläkesitoumukset				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen ryhmäeläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 41.270,00 euroa (41.267,47 eur) on kirjattu muihin henkilösivukuluihin. Eläkeikä on vähintään 62 vuotta ja järjestely koskee koko henkilöstöä. Tämän ja lakisääteisen Tyel-vakuutuksen lisäksi johdolla tai henkilöstöllä ei ole muita eläkejärjestelyjä.				
3. POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Aineettomat hyödykkeet			11 000,00	0,00
Rakennukset ja rakennelmat	2 983 042,52	2 618 349,60	0,00	0,00
Koneet ja kalusto	71 535,67	61 903,43	44 296,00	32 107,00
Muut aineelliset hyödykkeet	68 430,26	49 010,00	0,00	0,00
	3 123 008,45	2 729 263,03	55 296,00	32 107,00
4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT				
Ylläpitokulut	4 262 428,47	3 972 784,89	9 485 526,07	8 774 224,80
Myynti- ja markkinointikulut	62 771,74	114 000,18	62 771,74	114 000,18
Ulkopuoliset palvelut	97 000,12	202 081,98	97 000,12	202 081,98
Atk-kulut	42 108,47	39 193,42	42 108,47	39 193,42
Muut hallintokulut	198 539,27	279 944,52	188 247,56	237 276,89
	4 662 848,07	4 608 004,99	9 875 653,96	9 366 777,27
Nettovuokratuotto	9 116 662,30	7 677 223,75		
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	35 686,94	36 820,07	35 686,94	36 820,07
Toimeksiannot	1 659,81	808,00	1 659,81	808,00
Muut palkkiot	0,00	0,00	0,00	0,00
	37 346,75	37 628,07	37 346,75	37 628,07
5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yhtiöiltä	0,00	14 085,91	1 551 753,40	1 417 582,22
Debentuuritalletuksista ja yrityslainasta	18 800,45	64 024,26	17 642,86	64 024,26
Muilta	4 535,44	6 785,11	4 535,44	4 987,74
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	23 335,89	84 895,28	1 573 931,70	1 486 594,22
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille			-20 207,30	-17 675,72
Muille	-1 146 193,93	-1 140 676,47	-1 146 046,15	-1 140 518,08
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-1 146 193,93	-1 140 676,47	-1 166 253,45	-1 158 193,80
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 122 858,04	-1 055 781,19	407 678,25	328 400,42
6. TULOVEROT				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	775 682,62	495 293,13	775 417,44	490 677,54
Laskennallisen verovelan muutos	248 787,67	172 303,25	0,00	0,00
	1 024 470,29	667 596,38	775 417,44	490 677,54

7.	Konserni		Emoyhtiö	
	2012	2011	2012	2011
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Muut pitkävaikutteiset menot 1.1.			0,00	0,00
Lisäykset 1.1.-31.12.			132 000,00	0,00
Vähennykset 1.1.-31.12.			0,00	0,00
Hankintameno 31.12.			132 000,00	0,00
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.			0,00	0,00
Vähennysten kertyneet poistot			0,00	0,00
Poistot 1.1.-31.12.			-11 000,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.			121 000,00	0,00
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ			121 000,00	0,00
AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Maa- ja vesialueet 1.1.	27 586 515,29	24 881 628,73		
Lisäykset 1.1.-31.12.	871 744,58	2 783 926,56		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-42 120,00	-79 040,00		
Kirjanpitoarvo 31.12.	28 416 139,87	27 586 515,29		
Rakennukset hankintameno 1.1.	92 955 583,64	79 487 718,58		
Lisäykset 1.1.-31.12.	6 943 485,68	14 685 193,25		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-442 285,09	-1 217 328,19		
Hankintameno 31.12.	99 456 784,23	92 955 583,64		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-20 583 774,57	-17 999 110,97		
Vähennysten kertyneet poistot		26 354,00		
Poistot 1.1.-31.12.	-2 978 734,83	-2 611 017,60		
Kirjanpitoarvo 31.12.	75 894 274,83	72 371 809,07		
Koneet ja kalusto hankintameno 1.1.	1 046 972,95	908 436,07	215 716,10	200 706,83
Lisäykset 1.1.-31.12.	446 223,21	187 336,88	84 244,71	63 809,27
Vähennykset 1.1.-31.12.	-155 487,00	-48 800,00	-34 487,00	-48 800,00
Hankintameno 31.12.	1 337 709,16	1 046 972,95	265 473,81	215 716,10
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-595 514,99	-515 546,56	-112 753,95	-115 158,95
Vähennysten kertyneet poistot	24 465,00	34 512,00	24 465,00	34 512,00
Poistot 1.1.-31.12.	-144 195,66	-114 480,43	-44 296,00	-32 107,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	622 463,51	451 457,96	132 888,86	102 962,15
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	1 163 789,66	1 014 708,61	0,00	
Lisäykset 1.1.-31.12.	3 148 235,20	4 827 247,51		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-2 472 261,98	-4 678 166,46		
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 839 762,88	1 163 789,66		
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	106 772 641,09	101 573 571,98	132 888,86	102 962,15
8. SIJOITUKSET				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			39 519 101,55	37 898 734,56
Lisäykset 1.1.- 31.12.			5 249 911,30	1 872 866,99
Siirrot erien välillä 1.1.-31.12.				
Vähennykset 1.1.- 31.12.			0,00	-252 500,00
Hankintameno 31.12.			44 769 012,85	39 519 101,55
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	1 286,64	1 286,64	0,00	0,00
Lisäykset 1.1.- 31.12.				
Vähennykset 1.1.- 31.12.				
	1 286,64	1 286,64	0,00	0,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset (konsernitili)			54 492 630,48	55 023 502,12
SIJOITUKSET YHTEENSÄ	1 286,64	1 286,64	99 261 643,33	94 542 603,67

Tytäryhtyösosakkeiden kirjanpitoarvo on 44,8 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 36,6 Meur. Kuuden kiinteistöyhtiön kohdalla kirjanpitoarvo ylittää käyvän arvon 3,0 Meur:lla ja kahdeksantoista yhtiön osalta kirjanpitoarvo alittaa käyvän arvon 39,6 Meur:lla. On arvioitu, että yliarvostus ei ole pysyvä ja olennainen.

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet ovat seuraavat:

Yhtiö	Konsernin omistusosuus	Emoyhtiön omistusosuus
Emoyritys Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj, Espoo		
Koy Espoon Suomalaisentie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Gyldenintie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Valimotie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Tiilitie 8, Vantaa	100 %	100 %
Koy Tiilitie 10, Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Tiilitie 11	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vantaa	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsinki	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Höyläämötie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsinki	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsinki	100 %	100 %
Koy Keravan Huhtimontie 16-18, Kerava	100 %	100 %
Koy Tietäjäntie 12, Espoo	100 %	100 %
Koy Luomannotko 3, Espoo	100 %	100 %
Koy Kappelitie 6, Espoo	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Espoo	100 %	100 %
Koy Liukumäentie 15, Helsinki	100 %	100 %
Koy Suutarilan Huoltokeskus, Helsinki	100 %	100 %
Koy Muijala, Lohja	100 %	100 %
Koy Juvan Teollisuuskatu 15 Espoo, Espoo	100 %	100 %
Koy Kielotie 1-3 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri, Vantaa	100 %	100 %

Oy Julius Tallberg Ab -konserniin kuuluvat muut yhtiöt:

Tallberg Tech Oy Ab

Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy

Oy Neurofood Ab

Ekomans Oy

Tallberg Estonia Oü

	Konserni		Emoyhtiö	
	2012	2011	2012	2011
9. PITKÄAIKAISET SAAMISET				
Rautaruukki yrityslaina	0,00	201 457,53	0,00	201 457,53
	0,00	201 457,53	0,00	201 457,53

10. SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ

	2012	2011	2012	2011
Siirtosaamiset	1 730,41	449,28	1 730,41	449,28
	1 730,41	449,28	1 730,41	449,28

11. SIIRTOSAAMISET

	Konserni		Emoyhtiö	
	2012	2011	2012	2011
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:				
Sijoitusten ja talletusten korkosaaminen	0,00	1 423,97	0,00	1 423,97
Jaksotetut vuokralaismuutokset	0,00	0,00	651 137,62	927 471,93
Verojaksotus	0,00	419 322,42	0,00	419 322,42
Muut saamiset	7 565,74	98 555,05	633,14	0,00
	7 565,74	519 301,44	651 770,76	1 348 218,32

12 OMA PÄÄOMA

2010

	Osakkeiden	Kirjanpitoarvo
	lkm	euroa
Osakkeet yhteensä 1.1.2010	26 407 030	21 027 300,00
Omia osakkeita 1.1.2010	182 509	
Omien osakkeiden hankinta	1 096 501	
Omien osakkeiden mitätöinti	-1 279 010	
Osakkeet yhteensä 31.12.2010	25 128 020	21 027 300,00

2011

Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 185	
Osakkeet yhteensä 31.12.2011	25 118 835	21 027 300,00

2012

Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 830	
Osakkeet yhteensä 31.12.2012	25 117 005	21 027 300,00

	Konserni		Emoyhtiö	
	2012	2011	2012	2011
Osakepääoma 1.1.	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00
Osakepääoma 31.12.	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	6 998 257,84	7 029 904,62	6 998 257,84	7 029 904,62
Omien osakkeiden lunastus	-6 435,16	-31 646,78	-6 435,16	-31 646,78
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	6 991 822,68	6 998 257,84	6 991 822,68	6 998 257,84
Kertyneet voittovarot 1.1.	40 760 024,50	41 878 087,54	35 356 470,13	36 975 048,97
Osingonjako	-3 014 260,20	-3 015 362,40	-3 014 260,20	-3 015 362,40
Tilikauden tulos	2 744 612,78	1 897 299,36	2 379 108,48	1 396 783,56
Kertyneet voittovarot 31.12.	40 490 377,08	40 760 024,50	34 721 318,41	35 356 470,13
Oma pääoma yhteensä	68 509 499,76	68 785 582,34	62 740 441,09	63 382 027,97
Jakokelpoiset varat			41 713 141,09	42 354 727,97

13 PITKÄAIKAISET VELAT

VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT 5 VUODEN TAI PIDEMMÄN AJAN KULUTTUA

Lainat rahoituslaitoksilta

	Konserni		Emoyhtiö	
	2012	2011	2012	2011
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	6 470 000,00	0,00	6 470 000,00

14 LYHYTAIKAISET VELAT

Velat saman konsernin yrityksille
Pitkäaikaiset lainat tytäryhtiöille (konsernitili)**2 426 767,60** 1 849 038,79

Siirtovelkojen olennaiset erät

Korkojaksotus	44 511,00	75 958,00	44 511,00	75 958,00
Suojausvelat (swap)	48 717,86	27 876,27	48 717,86	27 876,27
Henkilöstökulut	169 797,89	105 197,25	169 797,89	105 197,25
Verojaksotus	397 291,65	0,00	397 291,65	0,00
Muut	11 537,50	31 365,92	11 537,50	1 029,63
	671 855,90	240 397,44	671 855,90	210 061,15

15 JOHDANNAISSOPIMUKSISTA JOHTUVAT VASTUUT

	Konserni		Emoyhtiö	
	2012	2011	2012	2011
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	20 965 000,00	20 345 000,00	20 965 000,00	20 345 000,00
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	-1 560 260,40	-1 160 664,00	-1 560 260,40	-1 160 664,00
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Sopimusten velan nimellisarvo	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
Sopimusten käypä arvo	573 979,00	-689,00	573 979,00	-689,00

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu- ja 5,0 miljoonaa euroa Englannin punta-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat on koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla muutettu euro-määräisiksi. Muutosopimusten mukaisesti valuuttamääräiset lainat muuttuvat määräajan kuluttua euro-määräisiksi, eikä yhtiöllä ole valuutariskiä, ellei sopimuksia pureta kesken kauden.

16 VAKUUDET JA VASTUUT

Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön

	Konserni		Emoyhtiö	
	2012	2011	2012	2011
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	34 845 000,00	31 545 000,00	34 845 000,00	31 545 000,00
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	31 919 049,60	31 919 049,60	31 919 049,60	31 919 049,60
-kiinnitykset kiinteistöihin	7 500 000,00	7 500 000,00		
Vakuudet yhteensä	39 419 049,60	39 419 049,60	31 919 049,60	31 919 049,60
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	254 062,00	254 062,00	0,00	0,00
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	2 707 239,23	2 520 822,45		

Konsernin kiinteistöyhtiöt ovat velvollisia Alv-lain 11 § mukaan tarkistamaan kiinteistöinvestoinneista ja aktivoituista perusparannusmenoista tekemiään arvonnäköalavähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden (5-10 v) aikana.

17 KESKENERÄISET RIITA-ASIAT

Yhtiöllä on vuokrasopimuksen purkamiseen liittyvä keskeneräinen riita-asia, joka sisältyy taseeseen noin 0,5 miljoonan euron saatavaeränä.

18 VAKUUTUSARVOT 31.12.2012

Yhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12kk) ja konsernin kiinteistökanta on täysarvovakuutettu. Yhtiön vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Eläke-Fenniassa.

19 LÄHIPIIRI

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab ja sen tytäryhtiöt sekä konsernin hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja. Kaikki liiketoimet konsernin ja lähipiirin välillä tapahtuvat markkinaehtoisesti. Lähipiiritapahtumia lähipiiriin kuuluvien henkilöiden kanssa ei ole ollut.

OSAKEPÄÄOMA, OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Osakepääoman rakenne 31.12.2012

	kpl	%	Ääniä	%
Osakkeita	25 117 005	100	25 117 005	100

Omistuksen jakautuminen

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2012 (10 SUURINTA)

Osakas	Osakkeita	Osakkeista ja äänistä
	kpl	%
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	66,31
Oy Mogador Ab	2 704 000	10,77
Tallberg Thomas	1 496 652	5,96
Sohlberg Hannu	1 330 000	5,30
Tallberg Martin	916 044	3,65
Rosaco Oy Ab	592 010	2,36
Renlund Susanna	426 936	1,70
Tallberg Nina	341 820	1,36
Nieminen Jorma	150 000	0,60
Tallberg Marja	88 104	0,35
Muut	417 197	1,66
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	25 117 005	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2012 suoraan yhteensä 2 675 980 osaketta, jotka tuottavat 10,7 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistavat yhtiön osakkeita ovat: Oy Julius Tallberg Ab ja Oy Montall Ab.

Nämä yhteisöt omistivat yhteensä 16 665 162 osaketta, jotka tuottavat 66,4 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

EMOYHTIÖN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 41 713 141,09 euroa, josta tilikauden voitto on 2 379 108,48 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

- osinkoa jaetaan 25 117 005 osakkeelle
0,12 euroa / osake eli yhteensä 3 014 040,60 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 38.699.100,09 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 27. päivänä 2013



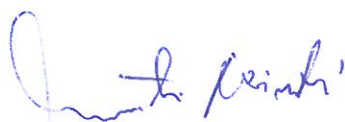
Susanna Renlund



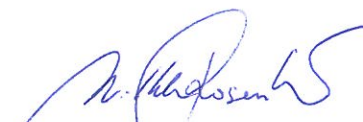
Martin Tallberg



Kaj Hedvall



Martti Leisti



Wilhelm Rosenlew



Hannu Sohlberg



Hannu Vuorela
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 27. päivänä 2013

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö



Kim Karhu, KHT